

**ДОГОВОР № \_\_/СМ/6Э/ЛЗ/\_\_/2023  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Краснодар

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СМОРОДИНА»**, (далее **ООО «СЗ «СМОРОДИНА»**), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, ОГРН 1232300005695, ИНН 2312316236, КПП 231201001, юридический адрес: 350066, Краснодарский край, гор. Краснодар, ул. Бородинская, д. 16, пом. 319, в лице **Генерального директора Литвинова Сергея Андреевича**, действующего на основании **Устава**, с одной стороны, и

**гр. РФ** \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ года, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гр. РФ: \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1. Земельный участок** - общей площадью **56 400 кв.м.**, кадастровый номер 23:43:0415001:1688, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), хранение автотранспорта, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар**, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

**1.2. Жилой дом** – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, литер 3** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства), имеющий следующие характеристики: количество этажей – 21, общая площадь дома – 22 116,54 кв.м., материал наружных стен – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов, материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – D, сейсмостойкость – 7. Определение и характеристика жилого дома указана в соответствии с проектной декларацией, действующей на момент заключения настоящего договора.

**1.3. Объект, Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**1.4. Общее имущество** - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

**1.5. Проектная общая площадь объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий, балконов и террас 0,3/0,5. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в технической документации (технический паспорт, технический

план), подготовленной организацией технической инвентаризации (БТИ) и/или кадастровым инженером, соответствующим требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

**1.6. Фактическая площадь Объекта**, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, соответствующим требованиям законодательства о кадастровой деятельности, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующим коэффициентом: для лоджий и для балконов и террас – 0,3/0,5. Указанная в настоящем пункте фактическая общая площадь Объекта, определенная по результатам обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации (БТИ) и/или кадастровым инженером, соответствующим требованиям законодательства о кадастровой деятельности, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

**1.7. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

## **2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – ФЗ № 214-ФЗ).

**2.2.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**2.3.** В соответствии со статьей 3 ФЗ № 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

**2.3.1.** Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 23-43-5226-р-2018 от 30.06.2018 года, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, действующее с учетом приложений, приказов о внесении изменений при их наличии.

**2.3.2.** Правоустанавливающие документы на земельный участок:

- Договор купли-продажи земельного участка от 27.09.2023 года, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 29.09.2023 года, номер записи о регистрации права № 23:43:0415001:1688-23/165/2023-24.

**2.3.3.** Проектная декларация, размещенная в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ, в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте [www.ask-yug.com](http://www.ask-yug.com).

**2.4.** Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в пункте 2.3. настоящего Договора.

**2.5.** Привлечение денежных средств Участника по настоящему Договору осуществляется посредством их размещения на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. ФЗ № 214-ФЗ.

## **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**3.1.** В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по передаточному акту (Акту приема-передачи) расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

**3.2.** Объект, подлежащий передаче Участнику в соответствии с настоящим Договором, на который у Участника в будущем возникнет право собственности, (далее – «Квартира», «Объект долевого строительства», «Объект»), имеет следующие проектные характеристики:

**Жилое помещение – квартира № \_\_, количество комнат - \_\_, этаж - \_\_, подъезд - \_\_.** Общая площадь квартиры определяется согласно проектной документации без учета площади лоджий,

балконов и предварительно составляет \_\_ кв.м. Проектная общая площадь квартиры с холодными помещениями **составляет \_\_ кв.м.**

План Объекта и его расположение в Жилом доме согласованы Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта указаны в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте [www.ask-yug.com](http://www.ask-yug.com). Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора надлежащим образом ознакомился с проектной документацией на строительство Жилого дома, в том числе предусмотренными проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора. Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Жилого дома, размещенной в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ, в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте [www.ask-yug.com](http://www.ask-yug.com).

**3.3.** После окончания строительства Объекту и Жилому дому будут присвоены постоянный почтовый адрес в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

**3.4.** Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в пункте 3.2. договора, являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в составе которого находится Объект, на основании данных технического паспорта (технического плана) на Объект.

**3.5.** Установка электрических плит, сантехнического и иного оборудования не входит в цену Договора и производится Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи.

**3.6.** Участник уведомлен Застройщиком о том, что Объект долевого строительства и Земельный участок находятся в залоге у Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному соглашению № СНЛ/555123-441472 от 11.10.2023 года, заключенному между Застройщиком и Банком ВТБ (ПАО) (далее – «Кредитное соглашение»).

**3.7.** Право требования на получение Квартиры возникает у Участника после государственной регистрации настоящего Договора с момента полного исполнения обязательств по оплате цены Договора, а также при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

**3.8.** Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, предусмотренном настоящим Договором, Участник приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного жилого помещения, а также право общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома в размере, пропорциональном размеру общей площади Объекта, с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект уполномоченным органом.

В соответствии с настоящим Договором Участник не осуществляет финансирование строительства помещений, не входящих в состав общего имущества Жилого дома, определяемых по результатам проведенной технической инвентаризации Жилого дома (в том числе, нежилых помещений, кладовых, машино-мест в Жилом доме) и не приобретает прав на указанные помещения и/или доли в них. Все права на нежилые помещения, не являющиеся объектами долевого строительства и не входящие в состав общего имущества Жилого дома (в том числе, нежилые помещения, кладовые, машино-места в Жилом доме), принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**4.1.** Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_ копеек.** Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждение за услуги Застройщика, которое определяется по окончании строительства по факту передачи Объекта Участнику в соответствии с пунктом 4.4 Договора. Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади объекта на цену одного квадратного метра Объекта, указанную в пункте 4.2 Договора.

**4.1.1.** По соглашению Сторон цена договора может быть изменена после его заключения, только после подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору, содержащего условия ее изменения (часть 2 статьи 5 ФЗ № 214-ФЗ). Такое дополнительное соглашение Сторон заключается в простой письменной форме, подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**4.2.** Стороны договорились, что цена одного квадратного метра Объекта составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

Цена одного квадратного метра Объекта, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

**4.3.** Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома включает сумму денежных средств, направленных на:

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство (создание) Жилого дома в соответствии с проектной документацией и (или) возмещение затрат на его строительство (создание);
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории.
- возмещение затрат застройщика в соответствии со сметой расходов.
- возмещение затрат на изготовление кадастрового и технического паспортов на Жилой дом.

**4.4.** Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в пункте 4.3. Договора.

**4.5.** Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади Объекта на цену одного квадратного метра Объекта, указанную в пункте 4.2 Договора, после получения Застройщиком результатов обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, путем составления и подписания Сторонами Акта приема-передачи с фактическими данными соответствующего Объекта. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с пунктом 1.6. Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.6, 4.7 Договора.

**4.6.** Если по результатам обмеров Фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта, указанную в пункте 3.2 настоящего Договора, то Участник обязан перечислить Застройщику за счет собственных средств сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в пункте 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика после раскрытия Застройщиком счета эскроу в соответствии с частью 6 статьи 15.5. ФЗ № 214-ФЗ до подписания Акта приема-передачи Объекта.

**4.7.** Если по результатам обмеров Фактическая площадь, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с пунктом 1.6. Договора, будет меньше проектной общей площади Объекта, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, то Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в пункте 4.2. Договора. Возврат денежных средств в результате указанного расчета суммы, осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств в рублях по указанным Участником банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта и предоставления Участником сведений о банковских реквизитах для перечисления, либо иным дополнительно согласованным Сторонами способом.

**4.8.** Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование Банк ВТБ (ПАО)), адрес места нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, пер. Дегтярный, д. 11, литер А; почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1; адрес электронной почты: Schet\_escrow@vtb.ru.

**Депонент:** гражданин РФ (ФИО Участника).

**Бенефициар:** ООО «СЗ «СМОРОДИНА».

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

**Счет эскроу №** \_\_\_\_\_.

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** в порядке, предусмотренном пунктом 4.9. настоящего Договора, но не ранее даты открытия счета эскроу и государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию.

**Срок действия счета эскроу:** 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

**Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.**

Внесенные Участником на счет эскроу денежные средства после завершения строительства Жилого дома и передачи Бенефициаром в Банк ВТБ (ПАО) Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, направляются Эскроу-агентом на оплату обязательств Бенефициара (Застройщика) по Кредитному соглашению, а после полного погашения задолженности Бенефициара (Застройщика) по Кредитному соглашению, перечисляются на счет Бенефициара (Застройщика) № **40702810006080001210**, открытый в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО).

**Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачивает Участник (Депонент).**

**4.9.** Цена Договора, указанная в пункте 4.1. Договора, уплачивается Участником путем единовременного внесения платежа не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию.

Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 ФЗ № 214-ФЗ.

**4.10.** Стороны согласовали, что моментом исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора признается момент поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 4.1. Договора, на счет-эскроу, открытый в соответствии с пунктом 4.8. настоящего Договора.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

**5.1.** Застройщик обязан ввести Жилой дом в эксплуатацию в **4-ом квартале 2026 года** и передать Участнику долевого строительства Объект по акту приема-передачи не позднее **6 (шести) календарных месяцев** с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

**5.2.** Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту (далее – «Акт приема-передачи»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Акте приема-передачи указывается общая площадь Объекта, определенная организацией технической инвентаризации (БТИ) и/или кадастровым инженером, соответствующим требованиям законодательства о кадастровой деятельности, и указанная в техническом паспорте (техническом плане) без учета площади лоджий, балконов и террас. Стороны согласовали, что Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Акта приема-передачи, либо с даты указанной Застройщиком в уведомлении об односторонней передаче Объекта, либо подписания Сторонами иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям ФЗ № 214-ФЗ.

**5.3.** Застройщик на основании статьи 359 Гражданского кодекса РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику его по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, в том числе в случае ее изменения в соответствии с пунктом 4.6. настоящего Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный разделом 5 настоящего Договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения установленного разделом 5 срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Квартиру в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

**5.4.** Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней, о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, а также о необходимости принятия Участником по Акту приема-передачи Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в пункте 11.3 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник. Застройщик вправе дополнительно уведомить Участника о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта к передаче путем направления уведомления на адрес электронной почты и/или SMS-сообщения на номер телефона, указанные в пункте 11.3. настоящего Договора.

**5.5.** Участник обязуется в течение 7 (семи) календарных дней с даты, установленной в уведомлении Застройщика о завершении строительства Жилого дома, направленном в соответствии с пунктом 5.4. настоящего Договора, приступить к приемке Объекта и подписать Акт приема-передачи. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник обязуется в течение предусмотренного настоящим пунктом срока представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи.

**5.6.** При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его видимых недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник лишается права ссылаться в дальнейшем на видимые (явные) недостатки, которые могли быть выявлены, но не были выявлены им при приемке (осмотре) Объекта и/или не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте о выявленных недостатках (дефектном акте), за исключением скрытых дефектов. Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично (либо его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности).

После устранения выявленных недостатков Участник обязан принять Объект по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) календарных дней с даты получения Участником сообщения об устранении выявленных недостатков. Сообщение об устранении недостатков (дефектов) и о готовности Объекта к повторной передаче может быть направлено Участнику одним из способов: по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в пункте 11.3 настоящего Договора либо вручено Участнику лично под расписку, путем направления уведомления на адрес электронной почты и/или SMS-сообщения на номер телефона, указанные в пункте 11.3. настоящего Договора. В случае направления указанного уведомления на адрес электронной почты и/или SMS-сообщения на номер телефона, указанные в пункте 11.3. настоящего Договора, такое уведомление считается доставленным в день его направления.

**5.7.** При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в пункте 5.6. настоящего Договора) Застройщик по истечении 7 (семи) рабочих дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 5.5. настоящего Договора или пунктом 5.6. Договора в случаях выявления Участником недостатков при приемке Объекта, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Риск случайной гибели Объекта, обязанности по оплате коммунальных расходов на содержание Объекта и общедомового имущества, признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт приема-передачи составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником уведомления о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо с указанным уведомлением возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному Участником почтовому адресу.

**5.8.** Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участнику направлено уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия (в том числе посредством смс-оповещения и телефонограммы), но Участник не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

**5.9.** В случае возникновения обстоятельств, указанных в пункте 5.7. настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта

энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с даты истечения семидневного срока, предназначенного для подписания Участником Акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3(трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

**5.10.** В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо передать Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу, или в связи с истечением срока хранения, Стороны Договора установили, что согласие на предложение Застройщика со стороны Участника долевого строительства получено.

**5.11.** Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем проектной документации, требованиям технических, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, с учетом обычных в строительстве погрешностей и/или отклонений (в том числе влекущих допустимое изменение площади Объекта). При этом допускаются без согласования с Участником долевого строительства и иные отступления от проектной документации, если они не ухудшают качества Объекта долевого строительства по сравнению с проектной документацией.

**5.12.** С момента подписания Акта приема-передачи все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.

**5.13.** Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

**5.14.** Стороны договорились о том, что наличие несущественных дефектов Объекта и/или общего имущества Жилого дома не является основанием для отказа Участника от приемки Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи. Существенным дефектом Объекта Стороны договорились считать его непригодность для целей, установленных настоящим Договором, в целом, а также частью 2 статьи 7 ФЗ 214-ФЗ.

**5.15.** Существенным нарушением требований к качеству объекта долевого строительства, Стороны принимают непригодность объекта долевого строительства для целей его назначения в целом. Критерии непригодности определяются в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 «Об утверждении положения о признании помещения жилым, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным, подлежащим сносу или реконструкции», а также законодательными и нормативными актами РФ, регулирующими вопрос о признании помещения непригодным для проживания.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Стороны признают, что разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке, является подтверждением надлежащего качества Жилого дома и/или Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, проектной документации, требованиям технических регламентов и иным обязательным требованиям.

**6.2.** Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

**6.3.** Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

**6.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи.

Гарантийный срок на материалы, оборудование и комплектующие, использованные для строительства Объекта, соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

**6.5.** Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

**6.6.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

**6.7.** При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **7.1. Права и обязанности Участника:**

**7.1.1.** Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, в том числе с учетом изменения Цены договора в случае, предусмотренном пунктом 4.6. Договора.

**7.1.2.** Участник вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

**7.1.3.** После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания Акта приема-передачи объекта.

**7.1.4.** Участник с момента подписания Акта приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

**7.1.5.** Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

**7.1.6.** Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**7.1.7.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Участник обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права и направить в его адрес копию соглашения (договора) об уступке прав требования по Договору в течение 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации указанного соглашения (договора) об уступке.

**7.1.8.** Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- иные платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

**7.1.9.** По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

**7.1.10.** Участник вправе производить изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки и конфигурации, замену установленных систем и оборудования только при получении необходимых разрешений и/или согласований в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, только после принятия Объекта в соответствии с настоящим договором и регистрации права собственности на него в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав. В случае предъявления претензий к Застройщику после ввода в эксплуатацию Жилого дома, возникших вследствие неисполнения Участником условий настоящего пункта, Стороны согласовали, что все штрафы, пени, неустойки, компенсации и прочие расходы и убытки Застройщик вправе взыскать с Участника, а последний обязуется оплатить все документально подтвержденные расходы в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменной претензии от Застройщика.

**7.1.11.** В целях сохранения единого архитектурного решения фасада Жилого дома, предусмотренного проектной документацией на строительство Жилого дома, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада Жилого дома, в том числе остекление балконов (лоджий), не соответствующих проектной документации на строительство Жилого дома.

## **7.2. Права и обязанности Застройщика:**

**7.2.1.** За счет целевых инвестиций обеспечить строительство Жилого дома.

**7.2.2.** Сообщать Участнику по его письменному требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

**7.2.3.** Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами.

**7.2.4.** Застройщик до подписания Акта приема-передачи обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

**7.2.5.** Застройщик обязан направить письменное уведомление о завершении строительства и готовности к передаче Объекта долевого строительства по реквизитам Участника, указанным в п. 11.3. настоящего Договора.

**7.2.6.** Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без письменного согласования с Участником, принимать решение об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, в том числе требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

**7.2.7.** На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Жилого дома, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

**7.2.8.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**7.2.9.** Застройщик вправе проводить замену материалов и оборудования, определенных в проектной декларации и/или проектной документации на строительство Жилого дома, что не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, если такая замена вызвана, в том числе изменением модельного ряда компании, производящей такие материалы и/или оборудование, невозможностью производителя (поставщика) поставить в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Объект долевого строительства, при этом применяемые взамен материалы и/или оборудование не должны приводить к ухудшению качества Объекта и его технических характеристик.

**7.2.10.** В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

**7.3.** Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

**7.4.** Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства в соответствии со статьей 11.2 Земельного Кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование из земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего договора (при разделе, объединении, перераспределении или выделе) земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровой документации на вновь образованные земельные участки, с последующей передачей вновь образованных земельных участков (прав на них) в залог Банку ВТБ (ПАО).

Для чего Участник долевого строительства настоящим дает письменное согласие Застройщику на проведение кадастровых работ (межевание) земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, снятие его с кадастрового учета и постановку на кадастровый учет вновь образованного(ых) земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

7.4.1. Подписывая настоящий договор, Участник дает свое согласие Застройщику без дополнительного согласования, отчуждать земельный участок в порядке, предусмотренном пунктом 7.7. настоящего Договора, при условии, что приобретатель принимает все права и обязанности застройщика в том же объеме и на тех же условиях, которые будут существовать к моменту перехода права.

7.5. Участник не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора, в том числе согласно пункту 4.6. настоящего Договора.

7.6. Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект долевого строительства не составляется и не предоставляется Застройщиком. Расчеты, указанные в разделе 4 настоящего Договора, производятся на основании технического паспорта (плана), изготовленного БТИ на Жилой дом в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.7. Участник уведомлен, что подписывая настоящий договор участия в долевом строительстве, дает свое согласие Застройщику на перевод долга другому лицу в соответствии с пунктом 2 статьи 391 Гражданского кодекса РФ при переходе к нему права собственности на земельный участок при условии соблюдения требований, предусмотренных пунктом 7.4.1. настоящего Договора Стороны установили, что при переводе долга другому лицу, обязательства Застройщика по настоящему договору участия в долевом строительстве прекращаются в полном объеме. Перевод долга другому лицу считается состоявшимся в момент получения Кредитором (Участником долевого строительства по настоящему договору участия в долевом строительстве) уведомления о переводе долга (статья 391 Гражданского кодекса РФ).

7.8. Наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества Жилого дома, определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, не следуют судьбе основной вещи, в связи с чем Участник дает согласие на передачу указанных сетей в собственность специализированных сетевых организаций в целях обеспечения их надлежащей эксплуатации.

7.9. Руководствуясь положениями части 2, 4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились о следующем:

С момента заключения настоящего Договора и до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, самостоятельное посещение Участником Объекта – запрещено.

Посещение Объекта Участником должно осуществляться исключительно в сопровождении представителя Застройщика и при полном соблюдении техники безопасности и пожарной безопасности на строительном объекте.

В случае нарушения Участником положений настоящего пункта договора, все риски и негативные последствия, в том числе несчастные случаи, которые могут произойти с Участником и/или сопровождающими его лицами, при самовольном несанкционированном проникновении на Объект, являются зоной ответственности и виной Участника долевого строительства.

При нарушении Участником настоящих условий о запрещении самостоятельного посещения строительной площадки жилого дома, Застройщик имеет право потребовать с Участника оплаты штрафа в размере 50 000,00 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый выявленный случай, который фиксируется актом о выявленном факте нарушения, составленном с участием лица, осуществляющего строительный контроль при строительстве Жилого дома.

7.10. Стороны согласовали, что в ходе строительства Жилого дома возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта и/или самого Объекта, относительно осевых линий, предусмотренных проектной документацией на строительство Жилого дома, а также площадь Объекта и/или отдельных помещений Объекта может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Указанные отклонения считаются допустимыми (то есть не являются нарушением требований к качеству Объекта и/или существенным

изменением размеров Объекта), и не влекут изменение цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4.5, 4.6. и 4.7. настоящего Договора.

**7.11.** Стороны пришли к обоюдному соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным пунктами 4.5, 4.6, 4.7., 5.14, 5.15, 7.10 настоящего Договора, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования/уведомления Участника долевого строительства изменения в Жилом доме и/или Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, и/или изменения, проводимые без такого согласования, если такое согласование не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в части замены неотапливаемых помещений другими (лоджий, балконов, веранд, террас, тамбуров, холодных кладовых) и/или влекущих допустимое изменение площади Объекта.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**8.1.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**8.2.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

**8.3.** Застройщик не несет установленной действующим законодательством РФ ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Участником к установленному сроку передачи Объекта Цены договора в полном объеме, в том числе в случае, предусмотренном в пункте 4.6. настоящего Договора.

**8.4.** Застройщик не несет установленной действующим законодательством РФ ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок вследствие нарушения Участником сроков приемки, установленных разделом 5 настоящего Договора и/или уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта.

**8.5.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов). При наступлении указанных обстоятельств, Сторона, для которой произошло наступление указанных событий, должна в разумный срок уведомить другую Сторону. При отсутствии извещения в указанный срок не уведомившая Сторона, обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**9.1.** Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. Срок рассмотрения претензии и предоставления письменного ответа составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

**9.2.** Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны вправе передать спор на рассмотрение в судебном порядке. При этом Стороны пришли к обоюдному соглашению о том, что в случае разрешения споров по настоящему договору в судебном порядке, все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора и/или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и

недействительностью, передаются Сторонами на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

**9.3.** Учитывая достигнутое договоренность, Участник подтверждает, что данное условие не ограничивает право Участника на обращение в суд по правилам договорной (территориальной) подсудности, согласованной в индивидуальном порядке Сторонами при подписании (заключении) настоящего договора.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**10.1.** Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания Акта приема-передачи Объекта в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

**10.2.** Расторжение настоящего Договора в результате отказа Участника или Застройщика от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке допускается только в случаях, предусмотренных статьями 9, частью 7 статьи 15.4, частью 11 статьи 15.5. ФЗ № 214-ФЗ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным требованиям к Застройщику, установленные ФЗ № 214-ФЗ, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

**10.3.** В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего договора, по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 9 ФЗ 214-ФЗ, Участник обязан в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора (направления Застройщику уведомления об одностороннем расторжении договора) или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1. статьи 9 ФЗ 214-ФЗ, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора, обязан подать необходимый пакет документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. В случае несоблюдения Участником сроков подачи документов на государственную регистрацию одностороннего отказа от договора участия в долевом строительстве, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % от цены Договора за каждый день такой просрочки.

**10.4.** Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством РФ, расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

**10.5.** При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

**11.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, в том числе в случае изменения почтового адреса и контактного телефона, Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: [www.ask-yug.com](http://www.ask-yug.com) и [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф). Участник будет считаться надлежаще уведомившим Застройщика с даты получения последним соответствующего письменного уведомления.

**11.3.** Иные уведомления по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телефонограммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в разделе 12 Договора, а в отношении Участника по следующему почтовому адресу: \_\_\_\_\_; **контактный телефон:** \_\_\_\_\_; **e-mail:** \_\_\_\_\_. Стороны определили, что направление Застройщиком смс-сообщения является, наряду с заказным письмом и телефонограммой, надлежащим сообщением (уведомлением) Участника.

**11.4.** Участник настоящим подтверждает, что ему известны риски, связанные с неполучением корреспонденции по адресу, указанному им в пункте 11.3. настоящего Договора (по причине отсутствия по месту регистрации; либо по иным причинам, независящим от Застройщика), в любом случае, при направлении Застройщиком уведомления Участнику, последний считается уведомленным надлежащим образом вне зависимости от получения им уведомления (подтверждением направления служит список внутренних почтовых отправлений с оттиском КППШ ОПС места приемки с указанием даты и города отправки).

**11.5.** Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

**11.6.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

**11.7.** Участник дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях подготовки, заключения, исполнения настоящего Договора, включая согласие в том числе на получение смс-сообщений, уведомлений по электронной почте, телефонных звонков и других способов информирования Участника с целью исполнения настоящего Договора.

**11.8.** Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. №430-р.

**11.9.** Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

**11.10.** Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта.

## **12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**ООО «СЗ «СМОРОДИНА»**

350066, Краснодарский край, гор. Краснодар,

ул. Бородинская, д. 16, пом. 319

ОГРН 1232300005695

ИНН 2312316236 КПП 231201001

р/с 40702810006080001210

Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

к/с 30101810145250000411

БИК 044525411

**Генеральный директор**

**Литвинов Сергей Андреевич**

**Участник:**

\_\_\_\_\_ **С.А. Литвинов**

**ПЛАН ОБЪЕКТА НА ЭТАЖЕ**

**Застройщик:**  
**ООО «СЗ «СМОРОДИНА»**  
**Генеральный директор**  
**Литвинов Сергей Андреевич**

**Участник:**

\_\_\_\_\_ **С.А. Литвинов**

\_\_\_\_\_